

Selectieleidraad openbare verkoopprocedure Fase 2, de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk

Datum: 2 december 2025

Versie: V-1

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	4
1.3. Type verkoopprocedure	5
1.4. Platform	5
1.5. Nota van inlichtingen	6
1.6. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document	6
1.7. Geheimhouding	7
1.8. Nederlandse taal	7
1.9. Te hanteren definities	7
1.10. Planning	8
2. Aanmelding verkoopprocedure	9
2.1. Aanmelding	9
2.2. Voorwaarden Aanmelding	9
2.3. Wijziging Aanmelding en/of hoedanigheid Geïnteresseerde	10
2.5. Selectieprocedure	14
3. De omschrijving van de opdracht	15
3.1. Algemeen	15
3.2. Fase 2, De Akkers	15
3.3. Programma Wonen 2.0.	16
3.4. Woning categorieën	16
3.5. Opdrachtomschrijving Veld B	17
3.6. Nutsvoorziening elektriciteit	17
3.7. Aansluiting Energienet Urk	18
3.9. Concept Verkoopovereenkomst en grondwaarde	18
3.10. Social return en Lokale werkgelegenheid	19

3.11. Niet voldoen aan voorwaarden zoals opgenomen in de Verkoopovereenkomst	19
3.12. Bankgarantie of waarborgsom	19
3.13. Afname van de Gronden	20
4. Geschiktheidseisen	21
4.1. Geschiktheidseisen	21
4.2. Niet voldoen aan de geschiktheidseisen	22
5. Geschiktheidscriteria	23
5.1. Geschiktheidscriteria	23
5.2. Geschiktheidscriterium 1	23
5.3. Geschiktheidscriterium 2	23
5.4. Geschiktheidscriterium 3	24
5.5. Beoordeling Geschiktheidscriteria	24
5.6. Uitleg score	25
5.7. Beoordeling	25
5.8. Beoordelingscommissie	25
5.9. Loting voor deelname aan de beoordelingsfase	25
5.10. Selectiebeslissing	26
5.11. Geen rekenvergoeding	26
5.12. Bijlagen	26

1. Inleiding

1.1. Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad van de Gemeente Urk met betrekking tot de openbare verkoopprocedure voor de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw. De gronden zijn gelegen in Fase 2, de Akkers, van de Zeeheldenwijk. In deze procedure wordt het tweede deel van de Akkers, Veld B uitgegeven. De Geïnteresseerde die zelfstandig of in een vorm van een samenwerkingsverband aan de geschiktheidseisen voldoet, wordt van harte uitgenodigd om zich aan te melden.

Het doel van deze verkoopprocedure is om te komen tot de uitgifte van gronden voor 76 projectmatige woningen in Veld B van Fase 2, de Akkers en daarmee de voortgang van de ontwikkeling en de bouw van woningen in de Zeeheldenwijk te continueren.

Deze uitgifte van gronden is uitdrukkelijk geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, maar een vormvrije verkoopprocedure. Het aanbestedingsrecht is daarom niet van toepassing op de door de Gemeente te doorlopen verkoopprocedure.

1.2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Bij de uitgifte van gronden moet de Gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De Gemeente moet een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, waarbij het gelijkheidsbeginsel in acht wordt genomen.

De Gemeente zal bij elk type gronduitgifte moeten bepalen welke procedure gevolgd gaat worden. Het uitgangspunt van de Gemeente Urk is dat gronduitgifte plaatsvindt op basis van een openbare verkoopprocedure met objectieve, toetsbare en redelijke selectie- en geschiktheidscriteria. De te stellen criteria vergen maatwerk per (soort) uitgifte.

De Gemeente Urk heeft voor haar uitgiftebeleid van gronden voor woningbouw het volgende doel gesteld: *“Het tijdig beschikbaar hebben van geschikte en toekomstbestendige woningen, die toegankelijk en bereikbaar zijn voor de diverse doelgroepen binnen een daarvoor geschikte woon- en leefomgeving”,* kortom *“De juiste woning, op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep (koper), voor de juiste prijs door de juiste partij.”*

1.3. Type verkoopprocedure

De Gemeente volgt een openbare verkoopprocedure met selectie. Deze verkoopprocedure bestaat uit een tweetal fasen, namelijk:

1. Een selectiefase;
2. Een beoordelingsfase.

In de selectiefase worden alle Geïnteresseerden uitgenodigd zich aan te melden. In deze selectiefase kunnen maximaal drie Geïnteresseerden zich op basis van hun Aanmelding kwalificeren om te worden uitgenodigd voor het indienen van een bieding in de beoordelingsfase.

1.4. Platform

De Gemeente maakt voor deze verkoopprocedure gebruik van het platform TenderNed (www.TenderNed.nl). Communicatie met betrekking tot inhoudelijke aspecten en aspecten rondom de verkoopprocedure moeten altijd geschieden via de berichtenfunctionaliteit / de vraag & antwoordmodule van TenderNed. Onderstaand de contactgegevens van de contactpersoon voor deze procedure:

Naam: mevrouw J. de Boer - Snoek

Functie: Beleidsmedewerker Grondzaken

Het is niet toegestaan om andere personen dan bovengenoemd contactpersoon over deze verkoopprocedure direct dan wel indirect te benaderen zonder toestemming van bovengenoemde contactpersoon. De Gemeente kan een Geïnteresseerde uitsluiten van verdere deelname als deze geprobeerd heeft het besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te gebruiken die onrechtmatige voordelen in de procedure kan opleveren.

1.5. Nota van inlichtingen

De Geïnteresseerden worden eerst in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de inhoud van de verkoopprocedure en de bijbehorende documenten. De Gemeente heeft twee vragenrondes ingesteld. Vragen met betrekking tot de verkoopprocedure moeten in de selectiefase uiterlijk vóór **vrijdag 12 december 2025 om 12.00 uur (ronde 1)** en vóór **vrijdag 9 januari 2026 om 12.00 uur (ronde 2)** zijn gesteld via de berichtenmodule van het platform TenderNed. Na **9 januari 2026 na 12.00 uur** heeft de Geïnteresseerde zijn recht ten aanzien van het inwinnen van informatie of het doen van voorstellen verloren.

De Nota van inlichtingen is een integraal onderdeel van de verkoopprocedure. Mededelingen, toezeggingen of afspraken die niet in de Nota van Inlichtingen zijn vastgesteld zijn niet bindend voor de Gemeente. Als de inhoud van de Selectieleidraad niet overeenkomt met de inhoud van de Nota van Inlichtingen, dan is de Nota van Inlichtingen leidend.

Een Geïnteresseerde kan de Gemeente verzoeken om bepaalde informatie niet in de Nota van Inlichtingen op te nemen, indien openbaarmaking van deze informatieschade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de Geïnteresseerde. In dat geval kan de Gemeente aan Geïnteresseerde individuele inlichtingen verstrekken.

1.6. Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document

De Gemeente verwacht van Geïnteresseerde een proactieve houding. Dit betekent het volgende:

- Als door de Gemeente verstrekte documenten volgens Geïnteresseerde tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient Geïnteresseerde dit bij de vragenronde(n) kenbaar te maken. Indien Geïnteresseerde dit nalaat, heeft dat de consequentie dat de Geïnteresseerde zijn rechten ter zake de tegenstrijdigheid, onjuistheid of onduidelijkheid heeft verloren.
- Indien Geïnteresseerde van mening is dat er voor onderdelen in dit document verbeteringen en/of alternatieven mogelijk zijn, is het van belang dat Geïnteresseerde dit bij de vragenronde aan de orde stelt. De Gemeente zal vervolgens bepalen of deze verbeteringen/alternatieven acceptabel zijn.

De Gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op juistheid te controleren. Uitdrukkelijk wordt gemeld dat het met opzet verstrekken van onjuiste gegevens en het bewust niet of niet volledig verstrekken van gevraagde gegevens kan leiden tot uitsluiting van deze verkoopprocedure. Door het indienen van een Aanmelding, stemt Geïnteresseerde in met de procedure en de inhoud van deze Selectieleidraad.

1.7 Geheimhouding

De ingediende gegevens worden enkel gebruikt voor het doel waarvoor zij zijn verstrekt. De Aanmelding die Geïnteresseerde indient, wordt na ontvangst eigendom van de Gemeente en wordt binnen vier weken na afloop van de verkoopprocedure vernietigd. Deze gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

1.8. Nederlandse taal

De Geïnteresseerde moet de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate beheersen voor de uitvoering van de onderhavige werkzaamheden en de contractuele verplichtingen.

1.9. Te hanteren definities

1. Geïnteresseerde: een partij die zich aanmeldt als Geïnteresseerde voor de openbare verkoopprocedure fase 2 van de Akkers, Veld B van de Zeeheldenwijk, bestaande uit één onderneming of meerdere ondernemingen in een samenwerkingsverband of bouwcombinatie.
2. College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Urk.
3. Gemeente: de Gemeente Urk
4. Aanmelding: een Aanmelding als bedoeld in hoofdstuk 2 van deze Selectieleidraad voor de openbare verkoopprocedure fase 2 van de Akkers, Veld B, van de Zeeheldenwijk, welke voldoet aan de eisen zoals genoemd in deze Selectieleidraad;
5. Aanmeldingsformulier: het Aanmeldingsformulier zoals opgenomen in de bijlagen, welke ingediend dient te worden door alle Geïnteresseerden om deel te kunnen nemen aan de openbare verkoopprocedure Fase 2 van de Akkers, Veld B van de Zeeheldenwijk;
6. Nota van Inlichtingen: Een document dat wordt gebruikt om alle vragen en opmerkingen van Geïnteresseerden te verzamelen en te beantwoorden.
7. De Gronden: de gronden binnen Veld B van de Akkers, welke zullen worden uitgegeven op basis van onderhavige procedure;
8. Veld A.1.; het eerste veld van de Akkers, welke wordt uitgegeven op basis van een verkoopprocedure voor de realisatie van 15 projectmatige woningen;
9. Veld A.2.; het eerste veld van de Akkers, welke wordt uitgegeven op basis van een verkoopprocedure voor de realisatie van 16 projectmatige woningen;
10. Veld B: het tweede veld van de Akkers, welke wordt uitgegeven op basis van de onderhavige procedure voor de realisatie van 76 projectmatige woningen;

11. Verkoopovereenkomst: de op schrift te stellen overeenkomst tot verkoop van de Gronden, op welke verkoop de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Urk van toepassing zijn.
12. Notariële akte: De voor de eigendomsoverdracht vereiste, notarieel opgemaakte akte van levering.
13. Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2. van de Omgevingswet.

1.10. Planning

Activiteiten	Datum
Vooraankondiging TenderNed	1 december 2025
Start inschrijving	3 december 2025 tot 27 februari 2026
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen - 1e vragenronde	Uiterlijk 12 december 2025 om 12.00 uur
Verzenden 1e Nota van Inlichtingen	18 december 2025 om 12.00 uur
Uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen - 2e vragenronde	Uiterlijk 9 januari 2026 om 12.00 uur
Verzenden 2e Nota van Inlichtingen	Uiterlijk 20 januari 2026 om 17.00 uur
Uiterste datum Aanmelding	Vrijdag 27 februari 2026, 17:00 uur
Presentatie Visie op de opgave	In de week van 2 tot 6 maart 2026
Beoordeling geschiktheidseisen	2 tot 13 maart 2026
Uitkomst selectiefase (3 partijen)	Woensdag 18 maart 2026
Mogelijke loting/selectiebeslissing	Donderdag 19 maart 2026
Einde bezwaartermijn selectiebeslissing	Donderdag 2 april 2026
Definitieve selectiebeslissing	Vrijdag 3 april 2026

De Gemeente behoudt zich het recht voor de beoogde tijdsplanning te wijzigen. In geval de Gemeente overgaat tot wijziging van de beoogde planning wordt dit naar alle betrokken Geïnteresseerden gecommuniceerd. Geïnteresseerden kunnen geen rechten ontleen aan deze planning. De in dit (of het gewijzigde) tijdschema genoemde data over het indienen van vragen en het indienen van Aanmeldingen gelden als **fatale termijnen**.

2. Aanmelding verkoopprocedure

2.1. Aanmelding

Iedere Geïnteresseerde kan zich via TenderNed aanmelden voor deze procedure. De sluitingsdatum voor het indienen van een Aanmelding is gesteld op **vrijdag 27 februari 2026 om 17.00 uur**. Na de sluitingsdatum is het niet meer mogelijk om een Aanmelding in te dienen. Er wordt dringend geadviseerd om niet tot het laatste moment te wachten met het indienen van een Aanmelding.

Uitsluitend digitale Aanmeldingen die voor of op de uiterste termijn zijn ingediend in TenderNed, worden door de Gemeente verder in behandeling genomen. Overige Aanmeldingen worden terzijde gelegd en niet beoordeeld.

Het risico van het te laat indienen van een Aanmelding en/of indiening van een onvolledige Aanmelding ligt bij Geïnteresseerde. De sluitingstijd voor indienen van Aanmeldingen, die wordt getoond in TenderNed, is leidend en gaat boven alle andere tijdsaanduidingen. De Gemeente is niet verantwoordelijk en niet aansprakelijk voor de gevolgen die de Geïnteresseerde ondervindt van een te laat, incorrect of onvolledig ingediende Aanmeldingen.

2.2. Voorwaarden Aanmelding

Voor het indienen van een Aanmelding gelden de volgende voorwaarden:

- **Eén keer aanmelden:** Een Geïnteresseerde mag zich slechts één keer aanmelden, hetzij zelfstandig, hetzij in combinatie of via hoofdonderaanneming. Wordt in strijd met voorstaande gehandeld, dan zijn de desbetreffende Aanmeldingen ongeldig. Dat geldt voor alle verbonden Geïnteresseerden. Als een Geïnteresseerde zich naast een combinatie ook zelfstandig aanmeldt wordt deze Aanmelding en de combinatie uitgesloten van verdere deelname van de procedure.
- **Concernverhouding:** Onder een concern wordt verstaan: een rechtspersoon tezamen met haar dochtermaatschappijen in de zin van artikel 2:24 Burgerlijk Wetboek. Van een concern mag zich slechts één rechtspersoon aanmelden. Meer rechtspersonen van een concern kunnen zich wel tezamen in de vorm van een combinatie aanmelden. Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan als door Geïnteresseerde wordt aangetoond dat de Aanmelding in onafhankelijkheid is opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst. Als dit niet kan worden aangetoond, dan leidt dit op elk moment tot uitsluiting van alle betrokken rechtspersonen/combinaties.
- De winnaar(s) van Veld A.1. en Veld A.2. zijn uitgesloten van deelname aan de verkoopprocedure van Fase 2, Veld B, de Zeeheldenwijk, zowel individueel als in een Combinatie.

2.3. Wijziging Aanmelding en/of hoedanigheid Geïnteresseerde

Geïnteresseerde dient in de beoordelingsfase van de verkoopprocedure in dezelfde hoedanigheid een bieding te doen als waarin in de selectiefase een Aanmelding is gedaan.

- Als en voor zover Geïnteresseerde samen met een andere Geïnteresseerde heeft aangemeld, dan dient deze combinatie ook een bieding te doen. Als en voor zover Geïnteresseerde zich zelfstandig heeft aangemeld en niet wordt geselecteerd voor de beoordelingsfase, dan is het niet toegestaan dat deze Geïnteresseerde zich verbindt aan een Geïnteresseerde die wel is geselecteerd. Beide Geïnteresseerden zullen alsdan worden uitgesloten van verdere deelname.
- Het is niet toegestaan om de samenstelling van een samenwerkingsverband na het indienen van een Aanmelding te wijzigen of beroep op andere derden te doen in het kader van de geschiktheidseisen.

Hierop kan door de Gemeente een uitzondering worden gemaakt, namelijk:

- Indien sprake is van rechtsopvolging onder algemene of bijzondere titel in de positie van Geïnteresseerde, waaronder begrepen één van de Geïnteresseerden van het samenwerkingsverband, ten gevolge van herstructurering van de onderneming, waaronder door overname, fusie, acquisitie of insolventie, dan kan deze na schriftelijke toestemming van de Gemeente bij Aanmelding door de opvolgende ondernemer worden vervangen, mits deze voldoet aan de in de selectiefase gestelde geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn.

2.3.1. Indienen Aanmeldingsformulier bij samenwerkingsverbanden

Zoals hiervoor bepaald doet een samenwerkingsverband maar één Aanmelding voor het hele samenwerkingsverband. Alle Geïnteresseerden van een samenwerkingsverband dienen bij de deelname elk **afzonderlijk** de Aanmeldingsformulieren in te vullen en te ondertekenen. In navolgend schema is voorts aangegeven welk onderdeel van het formulier dient te worden ingevuld. Daarnaast moeten de uittreksels uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van alle leden van het samenwerkingsverband of de bouwcombinatie bij de Aanmelding worden gevoegd.

Met het indienen van een ondertekend Aanmeldingsformulier verklaren alle leden van een samenwerkingsverband/bouwcombinatie dat de Geïnteresseerden daadwerkelijk aan alle geschiktheidseisen voldoet. In navolgend schema staat aangegeven wat aangeleverd dient te worden bij het Aanmeldingsformulier.

Vorm	Ondertekenen Aanmeldingsformulier	Wat verder nog aan te leveren
Samenwerkingsverband (of bouwcombinatie)	Van alle leden van het samenwerkingsverband dient een afzonderlijk ingevuld en ondertekend exemplaar van het Aanmeldingsformulier bij de Aanmelding gevoegd te worden.	In het Aanmeldingsformulier onder 'gegevens van de Geïnteresseerde' moeten de bedrijfsnamen van alle leden en hun eigen rol worden ingevuld, waarbij dient opgegeven te worden welke ondernemer de leiding van het samenwerkingsverband heeft en als verantwoordelijk gemachtigde namens het samenwerkingsverband als contactpersoon voor de Gemeente zal optreden.

2.4. Vorm en inhoud van de Aanmelding

De Aanmelding dient onderstaande te bevatten:

Document	Bestandsnaam
Een uittreksel uit het handelsregister van alle Geïnteresseerden, dat op het tijdstip van Aanmelding niet ouder is dan zes maanden. In geval van een samenwerkingsverband of bouwcombinatie dient van alle leden van het samenwerkingsverband/bouwcombinatie een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van Aanmelding niet ouder is dan zes maanden te worden bijgevoegd.	KvK_<<naam Geïnteresseerde>>
Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Aanmeldingsformulier, van bijlage 2.	Aanmeldingsformulier_>>naam Geïnteresseerde<<
Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekende Aanmeldingsverklaring onderdeel 1 van het Aanmeldingsformulier, van bijlage 2.	Aanmeldingsformulier_ onderdeel1.
Verklaring uitsluitingsgronden niet van toepassing op onderneming volgens onderdeel 2 van het Aanmeldingsformulier, van bijlage 2.	Aanmeldingsformulier_ onderdeel2.
Uitwerking van geschiktheidscriterium 1	Geschiktheidscriterium 1_>>naam Geïnteresseerde<<
Uitwerking van geschiktheidscriterium 2	Geschiktheidscriterium 2_>>naam Geïnteresseerde<<

De Aanmelding moet volledig zijn. Dit houdt in dat in de Aanmelding alle stukken op de in dit document voorgeschreven wijze zijn opgenomen. Een onvolledige Aanmelding wordt uitgesloten van de verdere procedure, tenzij de Gemeente het ontbreken van bepaalde informatie aanmerkt als een kennelijk materiële fout of de Aanmelding een eenvoudige precisering behoeft. Het moet bij een dergelijke aanvulling gaan om gegevens die objectief dateren van voor het einde van de Aanmeldingstermijn. Als hierdoor in werkelijkheid een nieuwe Aanmelding wordt gedaan zal de Aanmelding terzijde worden gelegd.

Rechtsgeldige ondertekening

Ondertekening van de in te dienen documenten voor de Aanmelding dient te geschieden door de functionaris(en) die rechtsgeldig bevoegd is/zijn om namens de Geïnteresseerde op te treden en in voorkomend geval door de rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) van de betreffende leden van het samenwerkingsverband/bouwcombinatie. Het gaat om de rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) van beide partijen van het samenwerkingsverband/bouwcombinatie.

Doorgaans zal uit het handelsregister blijken wie (eventueel gezamenlijk) rechtsgeldig bevoegd is. Wanneer een specifieke schriftelijke volmacht voor ondertekening van de gevraagde documenten wordt afgegeven door de bevoegde vertegenwoordiger(s) van de rechtspersoon, moet deze volmacht bij de Aanmelding worden gevoegd.

2.4.1. Aanmeldingsformulier onderdeel 1

Door het ondertekenen van het Aanmeldingsformulier geeft de Geïnteresseerde aan dat deze voldoet aan de gestelde eisen. De Gemeente zal indien nodig pas na selectie en/of loting verzoeken de nadere bewijsmiddelen binnen 7 kalenderdagen te overleggen en te controleren. De Geïnteresseerde stemt hiermee in.

De Gemeente kan op elk moment eerder in de procedure aan Geïnteresseerde vragen om de bewijsmiddelen aan te leveren. De bewijsmiddelen moeten binnen 7 kalenderdagen zijn ingeleverd bij de Gemeente via TenderNed. Als de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, dan wordt Geïnteresseerde uitgesloten van deelname aan deze verkoopprocedure van fase 2, Veld A.B. en toekomstige selectie- en verkoopprocedures.

Het betreft de volgende bewijsmiddelen volgens paragraaf 4.1.:

- Waarborgcertificaat;
- VCA- bedrijfscertificaat**.

2.4.2. Bewijsstukken Aanmeldingsformulier onderdeel 2

Door het invullen van het betreffende deel en ondertekenen van het Aanmeldingsformulier geeft de Geïnteresseerde aan dat bepaalde omstandigheden niet op de onderneming van toepassing zijn.

De Gemeente zal van de Geïnteresseerde waarmee zij voornemens is de beoordelingsfase in te gaan, verzoeken de nadere bewijsmiddelen te overleggen en deze controleren. De bewijsmiddelen moeten binnen 7 kalenderdagen worden ingediend bij de Gemeente via TenderNed. Als de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, wordt de selectie ingetrokken.

Het betreft de volgende bewijsmiddelen:

- Een verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen van de Belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding, niet ouder is dan zes maanden;
- Polis bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een minimale dekking van € 3.000.000, - per incident en een CAR-verzekering, welke is voorzien van een primaire clausule.

2.5. Selectieprocedure

De ingediende Aanmeldingen worden in 6 stappen beoordeeld:

- Stap 1: Controle op volledigheid en geldigheid van de Aanmelding;
- Stap 2: Check geschiktheidseisen;
- Stap 3: Beoordeling van de geschiktheidscriteria 1 en 2;
- Stap 4: Presentatie visie op de geschiktheidscriteria;
- Stap 5: Beoordeling presentatie op de geschiktheidscriteria;
- Stap 6: Selectiebeslissing.

Als een Geïnteresseerde niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen (stap 2) worden geschiktheidscriteria (stap 3) niet beoordeeld.

3. De omschrijving van de opdracht

3.1. Algemeen

De Gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk is gelegen aan de zuidoostzijde van Urk. Door middel van een brugverbinding (Michiel de Ruyterbrug) is het gebied fysiek gekoppeld aan het bestaande woon- en voorzieningengebied, dat gelegen is aan de noordzijde van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein 'Zwolsehoek'.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 1.650 woningen te realiseren.

De ontwikkeling van de Zeeheldenwijk voorziet hiermee de komende jaren in de woningbouwvraag en behoefte voor Urk en haar inwoners.

De herziening van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk is vastgesteld door de Gemeenteraad van Urk op 12 december 2024 en is digitaal raadpleegbaar via [Herziening Zeeheldenwijk - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#). Het betreffende bestemmingsplan maakt deel uit van het Omgevingsplan Gemeente Urk.

3.2. Fase 2, De Akkers

Het plangebied ligt in de noordoosthoek van de Zeeheldenwijk. De Akkers is in totaal ongeveer 8,5 hectare groot en bestaat uit 240 woningen. Binnen de 240 woningen zijn er 107 bouwkvavels beschikbaar gesteld voor de projectmatige woningbouw, 45 bouwkvavels voor particulier opdrachtgeverschap en 88 bouwkvavels voor sociale woningbouw. Veld A.1 (15 projectmatige woningen) en Veld A.2 (16 kleine koopwoningen) zijn inmiddels uitgegeven. De procedure voor Veld A.1 wordt in februari 2026 afgerond. Veld B bestaat uit 76 projectmatige woningen.

Kenmerkend voor de omliggende Akkers rond Urk is de herkenbare structuur. Hoofdwegen en hoofdvaarten vormen een ruimtelijk patroon. De polderstructuur dient als basis voor het stedenbouwkundig plan. Vanuit deze bestaande polderstructuur zijn verschillende bouwvelden ontstaan. Alle bouwvelden verwijzen naar een akker, waardoor een samenhangend geheel wordt gecreëerd. De herkenbaarheid van de "Akkers" wordt op diverse manieren gewaarborgd, zoals door het gebruik van specifieke kleuren, de nokrichting van de huizen en de omsloten erfafscheidingen.

Stedenbouwkundigplan de Akkers

De gemeente Urk is aan het onderzoeken of het mogelijk is om aan de Noordzijde (nabij Vlaggenschip en Galjoot) van de Akkers een locatie aan te wijzen voor de realisatie van waterwoningen. Dit kan in de toekomst gevolgen hebben voor het openbaar gebied van de Akkers. Houdt hier in de planvorming rekening mee. Als er in de toekomst een locatie wordt aangewezen voor de realisatie van waterwoningen, dan vindt de uitgifte plaats via een aparte openbare verkoopprocedure.

3.3. Programma Wonen 2.0.

Het Programma Wonen 2.0 is het woonbeleid van de Gemeente Urk. Het doel is om sneller, meer en betaalbaarder woningen te bouwen, de druk op de woningmarkt te verlichten en het aanbod voor starters te verbeteren. Fase 2, de Akkers van de Zeeheldenwijk voldoet aan het vastgestelde Programma Wonen 2.0.

3.4. Woning categorieën

In Veld B zijn maximaal 76 woningen beoogd. Binnen de woning categorieën zijn een minimaal en maximaal aantal woning categorieën beoogd. Binnen de totale aantallen van de aangegeven woning categorieën is het mogelijk om te schuiven. De verwachting is dat de NHG-grens voor het jaar 2026 wordt verhoogd. In onderstaande tabel worden de woning categorieën weergegeven met het verwachte prijspeil voor het jaar 2026.

Woning categorieën	V.O.N. - Prijs	Aantal
Betaalbare koop	€ 320.000, - tot € 420.000, -	Minimaal 25
Koop tot NHG-grens	€ 420.000, - tot € 470.000, -	Minimaal 10
Dure koop	> € 470.000, -	Maximaal 41
Totaal		76

* Voor de getoonde V.O.N.- Prijzen geldt prijspeil 2026.

Starterslening

De starterslening is gekoppeld aan een percentage (80%) van de vastgestelde NHG-grens. Voor het jaar 2026 is de NHG-grens vastgesteld op € 470.000, -. Om in aanmerking te komen voor een starterslening betekent dat de maximale koop (-/aanneem) som inclusief verbeterkosten en meerwerk voor de (nieuwbouw) woning voor 2026 wordt gesteld op € 376.000, -. Deze woningen vallen binnen de categorie: Betaalbare Koop.

3.5. Opdrachtomschrijving Veld B

De Gemeente gaat door middel van een openbare verkoopprocedure op zoek naar een geschikte partij(en) voor de ontwikkeling en realisatie van woningen voor Fase 2 de Akkers, Veld B van de Zeeheldenwijk. Veld B bestaat uit 76 projectmatige woningen.

LET OP: De winnaar van de selectie- en verkoopprocedure van Veld A.1. en/of Veld A.2. is uitgesloten van deelname aan deze selectie- en verkoopprocedure voor Veld B. Ook is het niet mogelijk om samen te voegen met een bouwcombinatie om alsnog deel te kunnen nemen aan de verkoopprocedure van Veld B.

3.6. Nutsvoorziening elektriciteit

De gronden worden bouwrijp geleverd zoals opgenomen in de Verkoopovereenkomst.

De aansluitingen op het elektriciteitsnetwerk zijn geen onderdeel van de bouwrijpe oplevering. De mogelijkheid bestaat dat de gronden geleverd worden zonder elektriciteitsaansluitingen.

De realisatie van deze aansluitingen vindt dan op een later moment plaats door netbeheerder Liander. Liander heeft aangegeven dat de huidige planning voor de start van het aanleggen van Gemeente heeft ontvangen staat op week **46 van het jaar 2026**¹.

De Gemeente heeft op geen enkele wijze invloed op de planning of uitvoering van deze aansluitingen en kan daarover geen enkele toezegging doen. De Gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de beschikbaarheid van elektriciteit op of rond het moment van (op)levering van de bouw of het project. Eventuele vertragingen in de totstandkoming van de aansluitingen komen volledig voor rekening en risico van de Geïnteresseerde.

De Geïnteresseerde is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde huisaansluitingen bij Liander of een andere daartoe bevoegde partij. De Gemeente adviseert Geïnteresseerde om hiermee in een vroeg stadium rekening te houden in de projectplanning.

3.7. Aansluiting Energienet Urk

De winnende Geïnteresseerde dient de in de bijlagen opgenomen overeenkomsten, te weten de 'Aansluitovereenkomst' en de 'Overall leveringsovereenkomst ontwikkelaar' te sluiten met Energienet Urk B.V. De winnende Geïnteresseerde dient in het ontwerp van de woning rekening te houden met de warmte- /koude aansluiting van het Energienet Urk. Hiervoor neemt de winnende Geïnteresseerde contact op met Energienet Urk B.V. (meer informatie en contactgegevens op www.energieneturk.nl). Voor het Energienet Urk wordt een recht van opstal gevestigd bij de overdracht van de Gronden aan de winnende Geïnteresseerde. De voorwaarden hiervan zijn ook als bijlage opgenomen bij de Verkoopovereenkomst.

De toekomstige kopers zijn verplicht om onder voorwaarden warmte en koude af te nemen van Energienet Urk B.V. Deze voorwaarden staan als "Aan kopers van de woningen op te leggen bepalingen" in de vorm van een kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen beschreven in de Verkoopovereenkomst. In deze voorwaarden is begrepen de verplichting om een huur- en leveringsovereenkomst te sluiten met Energienet Urk B.V.

3.9. Concept Verkoopovereenkomst en grondwaarde

De concept Verkoopovereenkomst is opgenomen in de bijlagen van deze Selectieleidraad. Op de Verkoopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2022 van de Gemeente Urk van toepassing voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Verkoopovereenkomst. Algemene voorwaarden van Geïnteresseerde(n) worden door de Gemeente op voorhand afgewezen.

De Verkoopovereenkomst wordt toegezonden binnen twee weken na definitieve gunning aan de winnende Geïnteresseerde. De overeenkomst dient getekend te worden binnen twee weken na toezending. De winnende Geïnteresseerde dient binnen acht weken te komen tot een vergunbaar bouwplan en deze in te dienen. De aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend binnen drie maanden na ondertekening van de Verkoopovereenkomst. Wanneer de winnende Geïnteresseerde de aanvraagtermijn niet haalt is de Gemeente gerechtigd de Verkoopovereenkomst te ontbinden en de Gronden vervolgens toe te wijzen aan de volgende Geïnteresseerde.

Activiteit	Termijnen
Ondertekenen Verkoopovereenkomst	Binnen twee weken na definitieve gunning
Indienen Vergunbaar Bouwplan	Binnen acht weken na definitieve gunning
Indienen Omgevingsvergunning	Binnen drie maanden na ondertekening van de Verkoopovereenkomst
Startbouw	Tweede kwartaal 2027

In de Verkoopovereenkomst worden regels het verdere proces opgenomen. Het gaat dan onder meer om zaken zoals:

- Het moment waarop een aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;
- Het moment waarop in lijn met de Omgevingswet een aanvang moet zijn gemaakt met de werkzaamheden;
- Een terugkooprecht van de Gemeente als niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

De koopsom in de Verkoopovereenkomst wordt bepaald door de grondwaarde van de uit te geven Gronden op basis van het door het College vastgestelde grondprijnsbeleid en de bieding in de beoordelingsfase. De minimale grondwaarde van Veld B is **€ 3.900.000,-**, prijspeil 2025 (excl. btw). In de Verkoopovereenkomst is ook de (rente) indexatie opgenomen. Alle Geïnteresseerden zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Verkoopovereenkomst.

3.10. Social return en Lokale werkgelegenheid

Social Return On Investment (SROI) betekent: 'iets teruggeven aan de samenleving'.

De Gemeente vindt het belangrijk dat iedereen mee kan doen in de samenleving en perspectief heeft op werk en inkomen, naar kennis en kunde. De Gemeente vindt het wenselijk dat Geïnteresseerde zich inzet om werkzoekende of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten. Het Werkgeversservicepunt Urk Werkt zal met de winnende Geïnteresseerde een gesprek inplannen om te kijken hoe hieraan invulling gegeven kan worden.

Ook is het bevorderen van de lokale werkgelegenheid een belangrijk speerpunt. De Gemeente zal met de winnende Geïnteresseerde een verificatiegesprek inplannen om te kijken hoe de lokale werkgelegenheid kan worden bevorderd.

3.11. Niet voldoen aan voorwaarden zoals opgenomen in de Verkoopovereenkomst

Als de Geïnteresseerde zich niet aan de bepalingen en bedingen houdt zoals opgenomen is in de Verkoopovereenkomst, dan wordt de Geïnteresseerde voor de komende vijf jaren uitgesloten van openbare selectie- en verkoopprocedures voor projectmatige woningbouw door de Gemeente Urk. Daarnaast wordt een boete in rekening gebracht, waarvan de hoogte is bepaald in de Verkoopovereenkomst.

3.12. Bankgarantie of waarborgsom

Een belangrijk onderdeel van de concept Verkoopovereenkomst is dat een Geïnteresseerde een bankgarantie of waarborgsom moet aanleveren van 10% van de Bieding die door de Geïnteresseerde in de beoordelingsfase is ingediend, binnen twee weken na ondertekening van de Verkoopovereenkomst.

3.13. Afname van de Gronden

Het uitgangspunt is dat de Gronden AB worden afgenomen. De Gemeente biedt de Geïnteresseerde ook de mogelijkheid om de gronden ABC af te nemen. De gronden worden in beide gevallen afgenomen bij het bereiken van het voorverkooppercentage van 70% van alle woningen maar uiterlijk binnen één jaar na ondertekenen van de Verkoopovereenkomst.

4. Geschiktheidseisen

4.1. Geschiktheidseisen

De Geïnteresseerde dient aan de volgende eisen te voldoen:

1. Kamer van Koophandel inschrijving

De Geïnteresseerde of haar rechtsvoorganger staat op het moment van de Aanmelding minimaal drie jaar ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

2. Waarborgcertificaat

De Geïnteresseerde (of één van haar leden) is ten tijde van de Aanmelding in het bezit van een Waarborgcertificaat dat is afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend. Dit waarborgcertificaat dient Geïnteresseerde te overleggen bij de uitkomst van de selectiefase.

3. VCA-bedrijfscertificaat**

Met een VCA-certificaat laat Geïnteresseerde zien dat de onderneming en de medewerkers veilig en gezond werken binnen de onderneming. Uitgangspunt is dat eenieder die een bouwplaats betreedt een VCA-certificaat dient te hebben. Het VCA-bedrijfscertificaat** dient Geïnteresseerde te overleggen na de uitkomst van de selectiefase.

4. Referentieproject en/of financieel-economische draagkracht

De Geïnteresseerde heeft in de vijf jaar voorafgaand aan de datum van Aanmelding naar behoren en op vakkundige wijze een referentieproject over de ontwikkeling van minimaal 30 woningen uitgevoerd. De woningen zijn naar behoren en vakkundig volgens het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) gebouwd en opgeleverd binnen een termijn van één jaar. De informatie van het referentieproject dient ingevuld te worden in het Aanmeldingsformulier (bijlage 2). De getekende tevredenheidsverklaring dient als bijlage bij de Aanmelding te worden ingediend.

Indien Geïnteresseerde niet kan voldoen aan het indienen van een referentieproject, dan moet Geïnteresseerde voldoen aan de hiernavolgende geschiktheidseis.

Financieel- economische draagkracht

De Geïnteresseerde is financieel in staat om de woningen te realiseren. De Gemeente stelt een omzeteis van tenminste € 3.000.000, - per jaar, per Geïnteresseerde. Voor de omzeteis zijn de volgende aspecten van belang:

- o De omzet wordt bepaald aan de hand van een gemiddelde van de afgelopen drie boekjaren;
- o In het geval van bouwcombinaties of samenwerkingsverbanden dienen twee Geïnteresseerden een gezamenlijke omzet van de afgelopen drie jaar te hebben van minimaal € 3.000.000, - per jaar.
- o Een kopie van de jaarrekeningen van de afgelopen drie jaren van alle partijen in een bouwcombinatie of samenwerkingsverbanden dienen bij de Aanmelding te worden ingediend.

5. Capaciteitsvraag

Geïnteresseerde heeft voldoende capaciteit om de woningen in Veld B te realiseren in een continue en ononderbroken bouwstroom binnen 15 maanden gerekend vanaf de verlening van de eerste onherroepelijke omgevingsvergunning. Geïnteresseerde ondertekent bij de Aanmelding een verklaring voor het voldoen aan deze geschiktheidseis.

6. Verzekering

Geïnteresseerde is voldoende verzekerd tegen bedrijfsaansprakelijkheid. De minimale dekking voor een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering per incident, bedraagt

€ 3.000.000, -. De Geïnteresseerde verklaart ook in het Aanmeldformulier dat deze (na opdrachtverlening) kan beschikken over een CAR-verzekering, welke is voorzien van een primair clause. Als de verzekering een schadebedrag uitkeert, is de Gemeente Urk de begunstigde.

4.2. Niet voldoen aan de geschiktheidseisen

Als een Geïnteresseerde niet voldoet aan de geschiktheidseisen zal de Aanmelding niet verder worden beoordeeld en leidt dit tot het terzijde leggen van de Aanmelding. De ingediende uitwerkingen van de geschiktheidscriteria zullen dan niet worden beoordeeld. De Gemeente zal dit dan kenbaar maken aan de Geïnteresseerde.

5. Geschiktheidscriteria

5.1. Geschiktheidscriteria

De Gemeente heeft een aantal geschiktheidscriteria opgesteld met onderdelen over de realisatie van de opgave van Veld B. Elk geschiktheidscriteria bevat een visie met diverse onderwerpen. Per geschiktheidscriteria mag een beknopte visie worden ingediend, van maximaal één enkelzijdige A4 (Arial 10).

De drie geschiktheidscriteria zijn:

Geschiktheidscriteria	Score
Geschiktheidscriterium 1. Visie op de realisatie van de opgave van Veld B.	Onvoldoende/ Voldoende/Goed
Geschiktheidscriterium 2. Visie op de samenwerking met de Gemeente, bouwende partijen en de toekomstige kopers.	Onvoldoende/ Voldoende/Goed
Geschiktheidscriterium 3: Presentatie over de geschiktheidseisen van de Geïnteresseerde en het ingediende referentieproject(en).	Onvoldoende/ Voldoende/Goed

5.2. Geschiktheidscriterium 1

Van Geïnteresseerde wordt een visie op de opgave (inclusief bouwplanning) van 76 woningen verwacht waarbij een korte toelichting wordt gegeven hoe er wordt omgegaan met het nog niet aanwezig zijn van de Nutsvoorzieningen vanwege o.a. netcongestie. En hoe wordt omgegaan wanneer de Nutsvoorzieningen tijdens de bouwwerkzaamheden in de percelen aangelegd moeten worden? Het Nuts-tracé moet tijdens de aanleg daarvan vrij zijn van enig obstakel.

5.3. Geschiktheidscriterium 2

Van Geïnteresseerde wordt verwacht een visie te geven op de samenwerking met de Gemeente, bouwende partijen en de toekomstige kopers waarbij onderstaande onderdelen moeten worden toegelicht:

- Hoe ziet Geïnteresseerde de samenwerking tussen de Gemeente en de Geïnteresseerde? Bijvoorbeeld als Geïnteresseerde ergens tegen aan loopt, hoe blijft dan de samenwerking met de Gemeente gewaarborgd en hiermee ook de kwaliteit.
- Hoe ziet de planning en de bouwfasering eruit? Hoe worden de termijnen van het bouwproces gewaarborgd?
- Hoe vindt de communicatie naar de Gemeente, toekomstige kopers en de bouwende partijen plaats? En hoe wordt de gemeente hierin ontzorgd?

5.4. Geschiktheids criterium 3

Van Geïnteresseerde wordt verwacht dat in de presentatie (max. 30 minuten) een toelichting wordt gegeven op de geschiktheidseisen waarbij een toelichting gegeven mag worden over de onderneming van Geïnteresseerde en de realisatie van het ingediende referentieproject(en).

5.5. Beoordeling Geschiktheids criteria

Beoordeeld zal worden in hoeverre de beknopte visie van maximaal twee A4-pagina's exclusief inleiding en voorblad (lettertype: Arial, lettergrootte min. 10) aansluit bij de visie van de Gemeente. De eerdergenoemde geschiktheids criteria worden per onderdeel beoordeeld met goed, voldoende of onvoldoende aan de hand van het navolgende beoordelingskader:

Beoordeling	Uitleg	Punten
Goed	<p>De gegeven informatie is in overeenstemming met de visies van de Gemeente. De gevraagde onderwerpen komen aan bod en zijn beantwoord. Er zitten geen tegenstrijdigheden in de uitwerkingen en deze zijn aansluitbaar/toepasbaar voor de Gemeente. Er worden waardevolle aanvullingen en suggesties aangeboden.</p> <p>De wijze van beantwoording door de Geïnteresseerde is overtuigend.</p>	3
Voldoende	<p>De gegeven informatie is in overeenstemming met de visies van de Gemeente. De gevraagde onderwerpen komen aan bod en zijn beantwoord. Er zitten geen tot slechts enkele tegenstrijdigheden in de uitwerkingen.</p> <p>De uitwerkingen zijn aansluitbaar/toepasbaar voor de Gemeente.</p>	1
Onvoldoende	<p>De gegeven informatie is niet in overeenstemming met de visies van de Gemeente. Er is sprake van geen of weinig toegevoegde waarde. De meeste onderwerpen ontbreken in de uitwerking en deze zijn niet of nauwelijks concreet beantwoord. Er zitten meerdere tot veel tegenstrijdigheden in de uitwerking. De uitwerkingen zijn niet of nauwelijks aansluitbaar/toepasbaar voor de Gemeente. De wijze van beantwoording door de Geïnteresseerde is niet of nauwelijks overtuigend.</p>	0

5.6. Uitleg score

Elk geschiktheids criterium wordt beoordeeld met goed, voldoende of onvoldoende. Aan de score zijn punten (0 tot 3 punten) toegekend. De Geïnteresseerde met de meeste punten, mag door naar de beoordelingsfase. In geval van een gelijke score bij meer dan drie Geïnteresseerden, vindt een loting plaats tussen deze Geïnteresseerden. Uiteindelijk kunnen er drie Geïnteresseerden door naar de beoordelingsfase.

5.7. Beoordeling

De beoordeling op de geschiktheids criteria wordt eerst door de leden van de beoordelingscommissie individueel uitgevoerd aan de hand van het beoordelingskader. Vervolgens zal in consensus de definitieve score worden bepaald.

5.8. Beoordelingscommissie

De beoordeling van de geschiktheidseisen en de geschiktheids criteria wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie. Deze bestaat voornamelijk uit:

- Onafhankelijk voorzitter;
- Projectleider Zeeheldenwijk;
- Projectsecretaris Zeeheldenwijk;
- Medewerker Grondzaken;
- Jurist Grondzaken.

5.9. Loting voor deelname aan de beoordelingsfase

De Geïnteresseerde met de hoogste score, gaat door naar de beoordelingsfase. In geval van een gelijke score bij meer dan drie Geïnteresseerden, vindt een loting plaats tussen deze Geïnteresseerden. Er wordt alleen geloot tussen Geïnteresseerden met een geldige Aanmelding. Als deze situatie zich voordoet zal er een besloten bijeenkomst worden gehouden op donderdag 19 maart 2026. Op basis van loting worden drie Geïnteresseerden geselecteerd voor de beoordelingsfase.

5.10. Selectiebeslissing

De Gemeente zal de selectiebeslissing kenbaar maken aan alle Geïnteresseerden. Als een Geïnteresseerde het niet eens is met de selectiebeslissing heeft zij 14 kalenderdagen om een kortgedingprocedure aanhangig te maken bij de rechtbank Midden-Nederland, waarbij het maken van bezwaar binnen tien dagen kenbaar moet zijn gemaakt aan de gemeente. Indien Geïnteresseerde niet binnen 14 kalenderdagen een kort geding aanhangig heeft gemaakt, wordt Geïnteresseerde geacht zich niet te verzetten tegen de selectiebeslissing. Daarnaast wordt Geïnteresseerde geacht haar rechten ter zake te hebben verwerkt.

5.11. Geen rekenvergoeding

De Gemeente zal Geïnteresseerde in de selectiefase geen rekenvergoeding toekennen.

5.12. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze Selectieleidraad.

1. Overzicht woningdifferentiatie Veld B.;
2. Aanmeldingsformulier en verklaring voldoen aan de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden;
3. Concept Beoordelingsleidraad openbare verkoopprocedure Fase 2 de Akkers, Veld B, Zeeheldenwijk;
4. Stedenbouwkundigplan de Akkers;
5. Aansluitovereenkomst Energienet Urk + bijlagen;
6. Overall leveringsovereenkomst Energienet Urk +bijlagen;
7. Huur- en leveringsovereenkomst Energienet Urk kopers + bijlagen.